

# Årsredovisning

BRF Räfsan nr 13  
Org nr: 7020028622

2022-01-01 – 2022-12-31





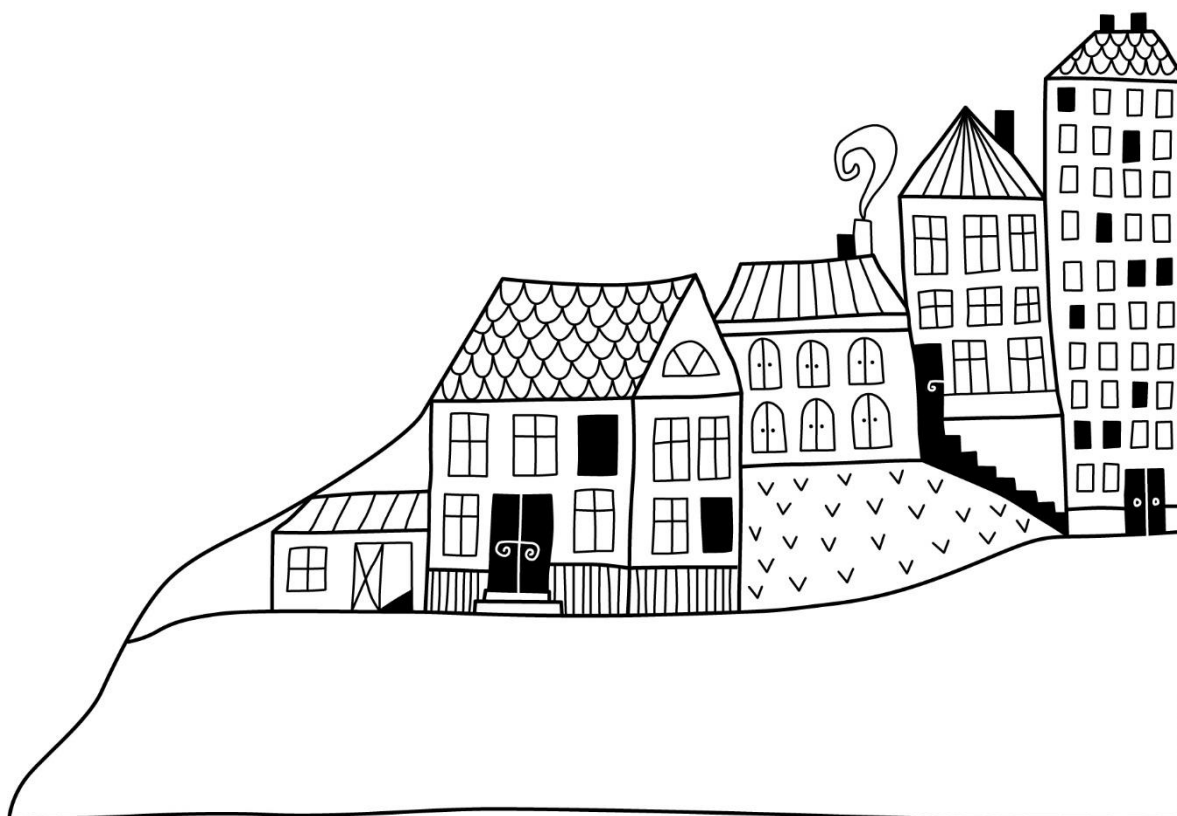
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råfsan nr 13 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-19.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 24% till 13%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 399% till 161%.

Årets resultat är -750 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -417 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Råfsan 13 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 54 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Garaget har 30 parkeringsplatser för bilar samt 5 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Södermannagatan 37-39 och Gotlandsgatan 72 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB..



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	24
3 rum och kök	12
Totalt	54

*Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.  
Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.*

Dessutom tillkommer	Antal
Antal p-platser	30
Antal MC platser	5
Antal lokaler	3

Total tomtarea	996 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 317 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	414 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	830 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 244 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	150 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 802 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Assa Abloy	Garageport
Brandskyddsansvarig, Brandsäkra Norden AB	Kontroll SBA/brandskydd
C-Sons Fläkt och Energi	Ventilation
Elis Textil Service AB	Entrémattor
Fortum Markets AB/Ellevio AB	Fastighetsel
HissGruppen AB	Hissar
Ij Fakturaservice, Ownit	Bredband
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten & Avfall	Sophantering
Städcompagniet 56:An AB	Städ
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Täv AB	Tidningsåtervinning
Vi Rengör Sverige AB	Klottersanering
Återvinningsbolaget i Stockholm/SVEA	Matavfall

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 189 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 261 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Tak	2015
Tvättstuga	2020
Garage, rivning väggar	2020

### Årets utförda underhåll (i kr)

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (i kr)</b>
Ventilation, injustering lokal	11 919
OVK	60 875
LED-belysning i allmänna utrymmen	76 577

### Planerade underhåll och investeringar

	<b>År</b>
Fönsterbyte	2022-2023
Fasadrenovering	2022-2023
Stambyte, resterande 42 lägenheter	2023-2024

Föreningen har under året installerat laddstationer i garaget samt renoverat garagegolvet.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av stämman</b>
Anders Pettersson	Ordförande	Stämman
Anita Eriksson	Ledamot	Stämman
Eva Ljung	Ledamot	Stämman
Roger Broberg	Ledamot	Stämman
Sven Christianson	Ledamot	Stämman
Benedicte Balslev	Ledamot	Stämman

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av stämman</b>
Ali Yurtsever	Suppleant	Stämman

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Anders Meyer	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Declan Kirk	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Linn Ebbvik Neuman	Stämman
Göran Johansson	Stämman
Anna Tyllström	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 10 st laddplatser i garaget samt förberett resterande platser genom att dra fram ledningar och fästen. Föreningen har erhållit stöd för installationen på 150 tkr från naturvårdsverket.

I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2023-01-01 samt 100% från och med 2023-03-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 365 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 070	2 520	2 488	2 513	2 417
Resultat efter finansiella poster	-750	-1 072	-429	-85	-57
Soliditet %	30	34	55	57	56
Likviditet %	13	24	32	794	196
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	365	297	277	277	277
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 376	3 376	1 687	1 687	1 838

\*Påverkas negativt eftersom god redovisningssed yrkar på att lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår skall redovisas som kortfristig skuld. Se text i förvaltningsberättelsen.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 536 000	1 616 670	-2 307 891	-1 072 030
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 072 030	1 072 030
Reservering underhållsfond		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av underhållsfond		-88 496	88 496	
Årets resultat				-749 741
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 536 000</b>	<b>1 789 345</b>	<b>-3 552 596</b>	<b>-749 741</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 379 921
Årets resultat	-749 741
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-261 171
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 496
<b>Summa</b>	<b>-4 302 337</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 302 337

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 069 866	2 520 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 080	749 964
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 146 946</b>	<b>3 270 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 108 489	-3 149 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-762 569	-461 901
Personalkostnader	Not 6	-70 855	-88 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 182	-456 294
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-528 737	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 803 833</b>	<b>-4 156 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-656 887</b>	<b>-885 783</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	12 075	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	11 325	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-116 254	-186 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 854</b>	<b>-186 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-749 741</b>	<b>-1 072 030</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-749 741</b>	<b>-1 072 030</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	12 861 715	12 485 008
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	312 667	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	4 739 087	4 513 153
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 913 468</b>	<b>16 998 160</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 913 468</b>	<b>16 998 160</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	28 008
Övriga fordringar	Not 16	16 091	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	103 259	85 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 350</b>	<b>113 745</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 735 100	3 050 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 735 100</b>	<b>3 050 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 854 450</b>	<b>3 163 816</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 767 919</b>	<b>20 161 977</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	8 536 000	8 536 000	
Fond för yttre underhåll	1 789 345	1 616 670	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 325 345</b>	<b>10 152 670</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 552 596	-2 307 891	
Årets resultat	-749 741	-1 072 030	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 302 337</b>	<b>-3 379 921</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 023 008</b>	<b>6 772 749</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 596 316	12 596 316
Leverantörsskulder	Not 20	581 034	125 966
Skatteskulder	Not 21	21 388	12 893
Övriga skulder	Not 22	15 173	14 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	530 999	639 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 744 910</b>	<b>13 389 228</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 767 919</b>	<b>20 161 977</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-749 741	-1 072 030
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	333 182	456 294
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	528 737	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>112 179</b>	<b>-615 736</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 605	19 488
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	355 683	-127 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>462 257</b>	<b>-723 612</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-225 934	-4 433 326
Investeringar i byggnader & mark	-1 216 293	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	7 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 314 970</b>	<b>1 843 062</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 050 071</b>	<b>1 207 009</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 735 100</b>	<b>3 050 071</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	100
Stammar, värme	Linjär	50
Stammar, vatten	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Trapphus	Linjär	50
Hiss	Linjär	30
Bredband	Linjär	7
Ventilation	Linjär	25
Markanläggning, garage	Linjär	40
Ombyggnad	Linjär	7
Tvättstugor, maskiner	Linjär	7
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 210 632	985 938
Hyror, lokaler	957 147	761 122
Hyror, garage	431 000	429 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 250	-18 553
Rabatter	-26 825	-137 451
Bränsleavgifter, bostäder	438 636	438 636
Elavgifter	3 490	0
Debiterad fastighetsskatt-	64 036	61 643
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 069 866</b>	<b>2 520 335</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	57 672	57 672
Övriga ersättningar	9 865	12 580
Övriga rörelseintäkter	9 543	4 039
Försäkringsersättningar	0	675 673
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>77 080</b>	<b>749 964</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Underhåll	-88 496	-316 416
Reparationer	-188 765	-1 316 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 026	-176 806
Försäkringspremier	-77 496	-70 072
Kabel- och digital-TV	-10 750	-10 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 456	-36 356
Serviceavtal	-16 434	-19 375
Obligatoriska besiktningar	-77 425	-15 595
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 973	0
Snö- och halkbekämpning	-55 808	-9 184
Förbrukningsinventarier	-4 700	-7 755
Vatten	-106 701	-98 203
Fastighetsel	-626 267	-449 122
Uppvärmning	-425 229	-436 949
Sophantering och återvinning	-71 409	-69 470
Förvaltningsarvode drift	-139 555	-116 939
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 108 489</b>	<b>-3 149 416</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-276 189	-272 381
IT-kostnader	-59 664	-59 113
Övriga försäljningskostnader	-3 089	-2 111
Övriga förvaltningskostnader	-19 048	-63 908
Kreditupplysningar	-54	-1 733
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 435	-10 696
Telefon och porto	-2 685	-2 368
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-40
Konsultarvoden	-390 450	0
Bankkostnader	-2 955	-2 360
Övriga externa kostnader	0	-47 190
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-762 569</b>	<b>-461 901</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-29 676	-68 200
Sammanträdesarvoden	-17 828	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 483	0
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-16 868	-19 670
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 855</b>	<b>-88 470</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-310 849	-450 431
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-5 863
Avskrivning Installationer	-22 333	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-333 182</b>	<b>-456 294</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-528 737	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-528 737</b>	<b>0</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 075	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 075</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	10 984	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	324	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 325</b>	<b>46</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-116 173	-83 884
Övriga räntekostnader	-81	-474
Övriga finansiella kostnader	0	-101 935
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-116 254</b>	<b>-186 293</b>





**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	13 567 263	13 567 263
Mark	4 287 500	4 287 500
	<b>17 854 763</b>	<b>17 854 763</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 216 293	0
	<b>1 216 293</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 601 082	0
	<b>-1 601 082</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>17 469 974</b>	<b>17 854 763</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 369 755	-4 919 324
	<b>-5 369 755</b>	<b>-4 919 324</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-310 849	-450 431
	<b>-310 849</b>	<b>-450 431</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 680 604</b>	<b>-5 369 755</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 861 715</b>	<b>12 485 008</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 574 215	8 197 508
Mark	4 287 500	4 287 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	139 000 000	102 000 000
Lokaler	11 600 000	9 802 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>111 802 000</b>	<b>111 802 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 600 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 000 000</i>	<i>67 802 000</i>



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	29 315	29 315
	<b>29 315</b>	<b>29 315</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	335 000	0
	<b>335 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>364 315</b>	<b>29 315</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-29 315	-23 452
	<b>-29 315</b>	<b>-23 452</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-5 863
Installationer	-22 333	0
	<b>-22 333</b>	<b>-5 863</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-29 315	-29 315
Installationer	-22 333	0
	<b>-51 648</b>	<b>-29 315</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>312 667</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	312 667	0

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Pågående ny- och ombyggnation	4 739 087	4 513 153
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 739 087</b>	<b>4 513 153</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	28 008
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>28 008</b>



**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	16 091	247
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 091</b>	<b>247</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 047	68 058
Förutbetald renhållning	1 189	1 189
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 446	16 243
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 577	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>103 259</b>	<b>85 490</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	45 858	33 646
Transaktionskonto	1 689 243	3 016 425
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 735 100</b>	<b>3 050 071</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	12 596 316	12 596 316
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 596 316	-12 596 316
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
SWEDBANK	3,15%	2023-03-28	466 209,00	0,00	0,00	466 209,00
SWEDBANK	3,15%	2023-03-28	1 480 107,00	0,00	0,00	1 480 107,00
SWEDBANK	2,33%	2023-01-28	1 300 000,00	0,00	0,00	1 300 000,00
SWEDBANK	0,58%	2023-02-24	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SWEDBANK	2,87%	2023-02-28	2 350 000,00	0,00	0,00	2 350 000,00
<b>Summa</b>			<b>12 596 316,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 596 316,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



**Not 20 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	154 092	111 765
Ej reskontraförda leverantörsskulder	426 942	14 201
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>581 034</b>	<b>125 966</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	21 388	9 898
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	176 806
Debiterad preliminärskatt	0	-173 811
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>21 388</b>	<b>12 893</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	14 300	14 300
Skuld för moms	873	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 173</b>	<b>14 300</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 918	21 428
Upplupna räntekostnader	12 428	6 759
Upplupna driftskostnader	14 570	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 663	13 687
Upplupna elkostnader	97 182	85 972
Upplupna vattenavgifter	28 559	24 621
Upplupna värmekostnader	64 006	64 490
Upplupna kostnader för renhållning	17 112	16 138
Upplupna styrelsearvoden	48 029	57 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 228	224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	204 305	349 114
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>530 999</b>	<b>639 753</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	20 566 000	12 797 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Anders Pettersson

---

Anita Eriksson

---

Eva Ljung

---

Roger Broberg

---

Sven Christianson

---

Benedicte Balslev

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

---

Mikael Meyer  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491654643

## Dokument

303802 Årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2023-04-26 18:12:34 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)  
Färdigställt 2023-04-27 11:46:26 CEST (+0200)

## Initierare

Viktor Waldén (VW)  
Riksbyggen  
viktor.walden@riksbyggen.se

## Signerande parter

Anders Petterson (AP)  
anders.petterson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Valentin Petterson"  
Signerade 2023-04-26 18:16:04 CEST (+0200)

Anita Eriksson (AE)  
anitaericson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inga-Maj Anita Eriksson"  
Signerade 2023-04-26 18:39:37 CEST (+0200)

Eva Ljung (EL)  
eva.ljung13@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Ljung"  
Signerade 2023-04-27 10:55:01 CEST (+0200)

Roger Broberg (RB)  
brobergroger08@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER BROBERG"  
Signerade 2023-04-27 11:16:58 CEST (+0200)

Sven Christianson (SC)  
psykologi@svenchristianson.se

Benedicte Balslev (BB)  
benedicte.balslev@ericsson.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557491654643



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN CHRISTIANSON"  
Signerade 2023-04-26 22:44:56 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Benedicte Balslev"  
Signerade 2023-04-26 18:18:05 CEST (+0200)

Mikael Meyer (MM)  
mikael.meyer@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Mikael Meyer"  
Signerade 2023-04-27 11:46:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Till Årsstämman för BRF Räfsan 13

Org nr 702002-8622

**Räkenskapsåret 2022**

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räfsan för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

### **Revision**

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

### **Uttalande**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning per 2022-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i enlighet med datum för digital signering

Mikael Meyer



# Verifikat

Transaktion 09222115557491655912

## Dokument

### Revisionsberättelse År BRF Räfsan 13 2022

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2023-04-26 18:21:37 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)*

*Färdigställt 2023-04-27 13:06:26 CEST (+0200)*

## Initierare

Viktor Waldén (VW)

Riksbyggen

*viktor.walden@riksbyggen.se*

## Signerande parter

Mikael Meyer (MM)

*mikael.meyer@se.gt.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Anders Mikael Meyer"*

*Signerade 2023-04-27 13:06:26 CEST (+0200)*

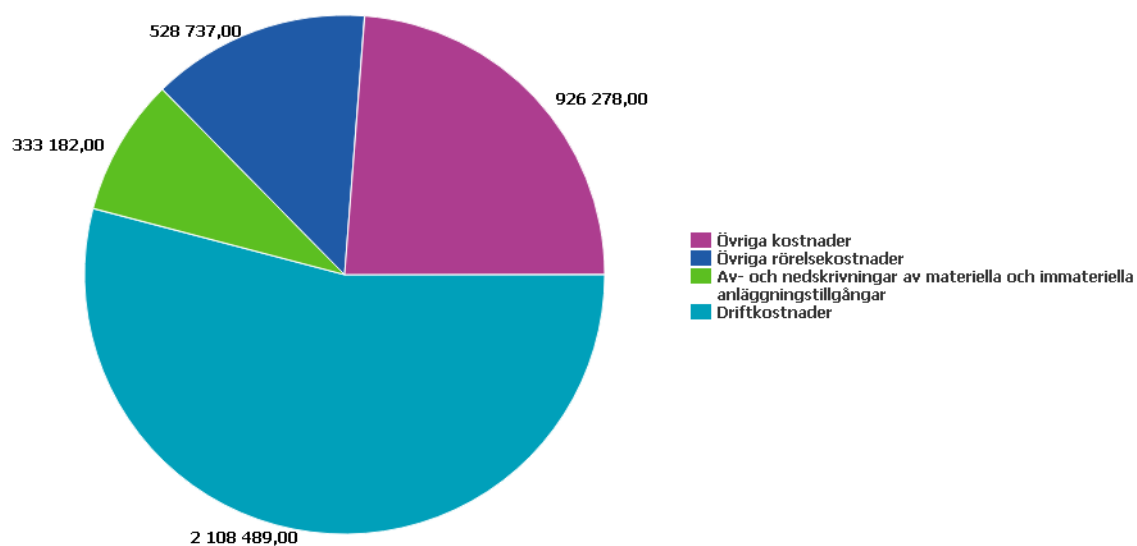
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Nyckeltal

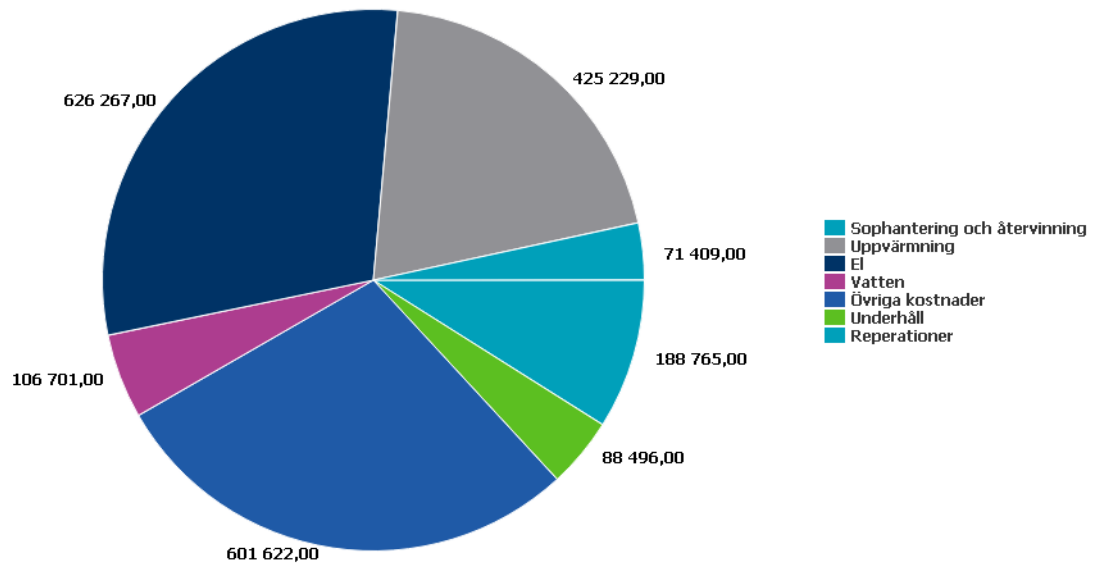
## Bilaga 1

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 108 489	3 149 416
Övriga externa kostnader	762 569	461 901
Personalkostnader	70 855	88 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	333 182	456 294
Övriga rörelsekostnader	528 737	0
Finansiella poster	92 854	186 247
Summa kostnader	3 896 686	4 342 328



## Bilaga 2

### Driftkostnadsfördelning



---

# BRF Räfsan nr 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Räfsan nr 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

